PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Automne 2005

Un marché du neuf vigoureux en 2006

Construction record d'appartements en copropriété

La demande de logements pour propriétaire-occupant est restée bien vive. Grâce à la croissance régulière de l'économie locale et aux très bas taux hypothécaires, les consommateurs ont continué d'avoir confiance en leur capacité d'acheter une habitation et de la payer sur une longue période.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, les mises en chantier d'appartements se chiffreront à 17 000 en 2005 et à 18 500 en 2006 – deux records consécutifs. La majorité des logements dont on coulera les fondations seront des appartements en copropriété. Sous l'effet de l'activité intense que connaît ce segment du marché, le nombre total de mises en chantier demeurera de loin supérieur à la moyenne historique au cours de la prochaine année. Il y aura 43 000 mises en chantier d'habitations en 2005 et plus de 41 000 en 2006.

Les prix se sont accrus au rythme de la forte demande de logements pour propriétaire-occupant. Depuis quelque temps, le prix moyen des maisons individuelles neuves achevées augmente dans une proportion largement supérieure au taux d'inflation global. Par exemple, de janvier à septembre, les habitations se sont vendues en moyenne 14 % plus cher qu'à la même période l'an dernier.

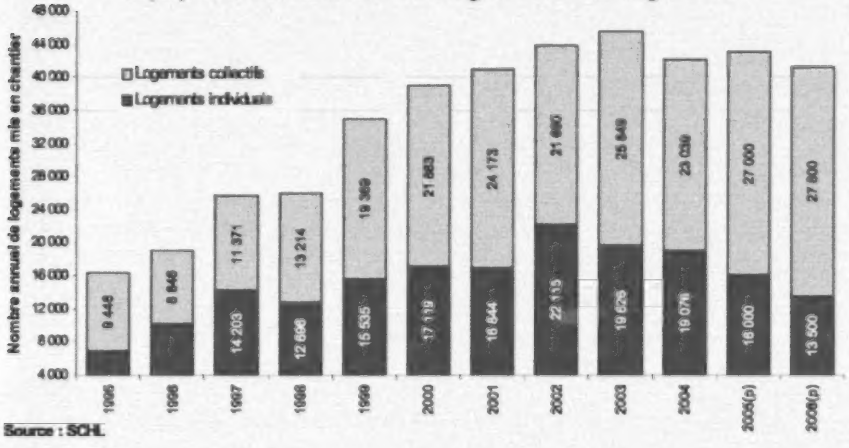
Sommaire

1. Marché du neuf
3. Marché de la revente
4. Économie locale
5. Taux hypothécaires
6. Tableau sommaire des perspectives

À cause de leur renchérissement, les maisons individuelles sont devenues moins abordables pour certains ménages. Ces derniers ont donc opté plutôt pour un logement collectif, comme un appartement en copropriété, ces types d'habitations étant généralement meilleur marché.

Le volume des ventes d'appartements en copropriété neufs dans la région de Toronto confirme que les acheteurs sont de plus en plus nombreux à se tourner vers les logements situés dans des tours d'habitations. Pendant la période de 12 mois ayant pris fin en août, les ventes d'appartements en copropriété ont été de 34 % plus abondantes que durant l'année précédente, selon l'association des

La proportion de mises en chantier de logements collectifs augmentera



Source : SCHL

Jason Mercer, analyste de marché, SCHL
Tél. : 416-218-3410 Téléc. : 416-218-3314
jmercer@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

constructeurs d'habitations du Grand Toronto.

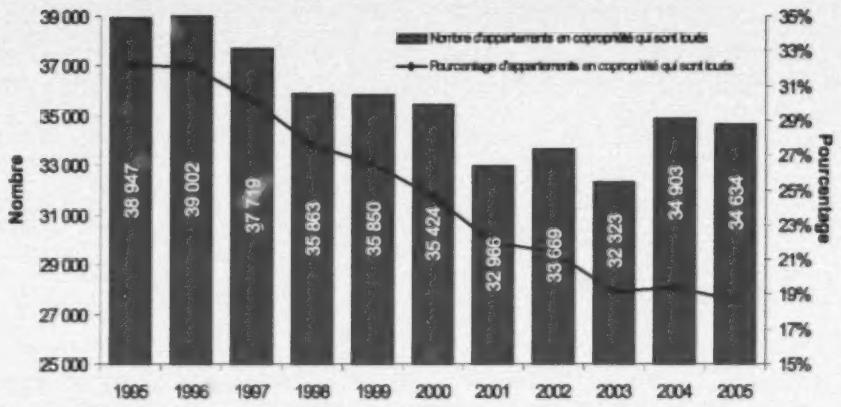
Avant d'accepter de financer un ensemble résidentiel, les prêteurs exigent qu'un fort pourcentage des unités soient vendues préalablement à la construction – de 65 à 70 % tout au moins. Il faut habituellement entre 12 et 18 mois pour que ce seuil soit atteint. Par conséquent, l'achalandage des bureaux de vente cette année constitue un bon indicateur de la quantité record d'appartements en copropriété qu'il se bâtira en 2006.

Ville de Toronto : moteur de la construction d'appartements

La majorité des appartements en copropriété dont on entamera la construction dans la région métropolitaine seront situés dans la ville de Toronto. En septembre, la proportion atteignait presque 80 %. Les ventes de logements dans des tours d'habitations suivent également cette tendance en 2005. Selon une enquête[1], environ trois quarts des logements dont on fait activement la promotion dans la RMR de Toronto se situeront dans la ville de Toronto.

La construction d'appartements en copropriété continuera d'être associée au fait que la plupart des quartiers de la ville de Toronto offrent un accès facile à une grande diversité de commodités et moyens de transport.

Le pourcentage d'appartements en copropriété loués est stable



Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés, 1995-2005)

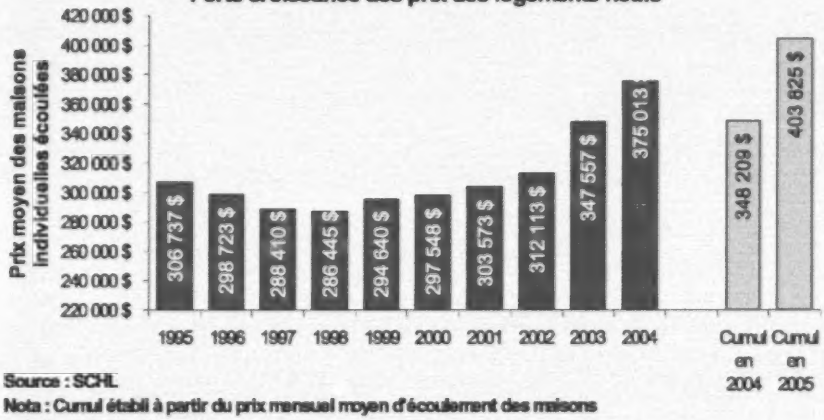
Investisseurs peu présents

La progression des ventes et des mises en chantier d'appartements en copropriété a soulevé des questions concernant la présence des investisseurs et, par extension, la spéculation sur le marché.

En examinant le pourcentage d'appartements en copropriété existants qui sont occupés par un locataire plutôt que par leur propriétaire, on peut évaluer assez bien dans quelle mesure les investisseurs sont présents sur le marché. Selon les résultats de l'enquête réalisée en 2005 par la SCHL sur les copropriétés de la grande région de Toronto, la proportion de logements donnés à bail est très peu élevée à l'heure actuelle, puisqu'elle n'atteint pas tout à fait 19 %. En 1995, elle dépassait 30 %.

Il se fait peu de spéculation en ce moment sur le marché des appartements en copropriété, par comparaison à la fin des années 1980 et au début des années 1990 – sommet du dernier cycle parcouru par le marché de l'habitation. Entre 1995 et 2003, bon nombre des appartements en copropriété offerts en location ont été vendus, car les investisseurs voulaient profiter des gains en capital résultant de la flambée des prix. Depuis trois ans, les investisseurs sont peu actifs en raison de la décélération des prix, de l'augmentation des loyers et de l'attrait exercé par d'autres classes d'actifs, comme les actions.

Forte croissance des prix des logements neufs



Source : SCHL

Nota : Cumul établi à partir du prix mensuel moyen d'écoulement des maisons individuelles jusqu'en août.

Recul des mises en chantier d'unités avec entrée privée au sol

En 2006, les consommateurs continueront de préférer de plus en plus les logements collectifs bon marché. La construction de maisons individuelles et de jumelés suivra une tendance à la baisse l'an prochain, ce qui entraînera un léger repli du nombre total de mises en chantier.

Les maisons en rangée continueront d'attirer les acheteurs qui recherchent un logement de prix abordable avec entrée privée au sol. Même si un recul des mises en chantier est prévu également dans le segment des maisons en rangée en 2006, il est à noter que l'activité y sera plus intense qu'en 2003. Les logements de ce type dont on entamera la construction seront situés en majorité dans la grande banlieue de la région métropolitaine.

[1]Urbanation Inc., *Condominium Market Survey* pour la RMR de Toronto, deuxième trimestre de 2005.

Marché de la revente vigoureux en 2006

Les ventes plafonnent et les inscriptions progressent

Si le nombre de reventes grimpe depuis 2001, c'est grâce à l'accroissement régulier de l'emploi et aux très bas taux hypothécaires. Les ventes de logements existants afficheront une légère hausse cette année et se chiffreront à 85 000, du jamais vu. En 2006, leur nombre descendra quelque peu pour se fixer à 84 000. Au cours des deux prochaines années, la croissance de l'emploi ralentira – tout en restant positive –, et un modeste redressement des taux hypothécaires est prévu. Ces deux facteurs, conjugués au fait que le prix moyen continuera d'augmenter annuellement dans une proportion supérieure au taux d'inflation, entraîneront un plafonnement des ventes de logements existants.

Le nombre de nouvelles inscriptions, indicateur de l'offre, poursuivra son ascension durant l'année à venir. Et comme les nouvelles inscriptions progresseront plus rapidement que les ventes, les acheteurs d'habitation disposeront d'un choix plus vaste. La tendance aux offres multiples s'atténuera, ce qui aura un effet modérateur sur la montée des prix.

La croissance des prix ralentira

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un bon indicateur précurseur de l'évolution des prix. Quand il demeure au-dessus de 55 %, le marché est jugé serré et favorable aux vendeurs, et les hausses de prix sont généralement plus prononcées que l'inflation. De la fin des années 1990 jusqu'en 2002, le marché de la revente a été très serré. Depuis 2003, le nombre de nouvelles inscriptions s'est accru plus fortement que les ventes, ce qui a permis au marché de trouver un meilleur équilibre. La tendance se maintiendra l'an prochain. Lorsque le marché est équilibré, la progression des prix moyens cadre davantage avec le rythme de l'inflation. Le prix de revente moyen se chiffrera à 335 000 $ en 2005 et montera à 348 500 $ en 2006, ce qui représente des gains respectifs de 6,3 et 4,0 %.

La conjoncture du marché diffère d'un sous-marché à l'autre de la région métropolitaine. Dans l'ensemble de la RMR de Toronto, le rapport ventes-nouvelles inscriptions oscille actuellement près du seuil de 55 % – donc entre un état d'équilibre et un état qui avantage les vendeurs –, alors que dans de nombreux sous-marchés, il y est supérieur ou inférieur.

Dans le centre de Toronto, à Oakville, à Mississauga et dans certaines parties de la région de York, le marché continue d'être favorable aux vendeurs. Le taux de croissance des prix dans ces sous-marchés sera plus élevé que la moyenne. Par contraste, dans des zones comme Toronto Est, Toronto Ouest et quelques secteurs de la région de Durham, le marché est plus équilibré. On peut donc s'attendre à ce que l'augmentation des prix l'an prochain se situe près de la moyenne ou en dessous.

Les mensualités demeureront peu élevées

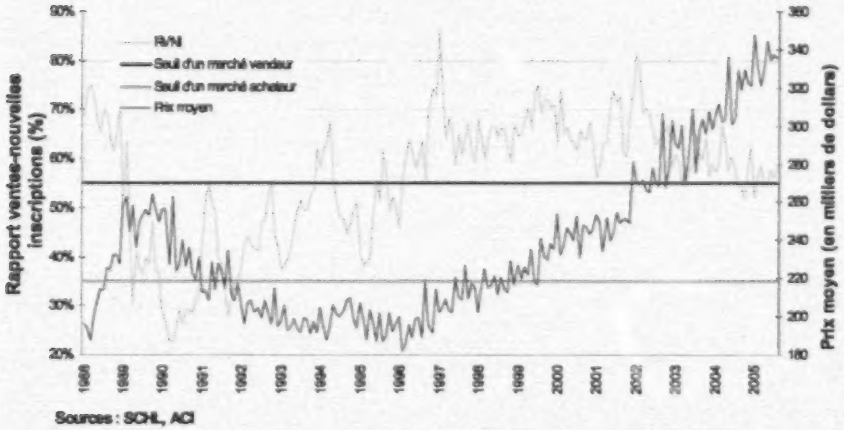
Depuis la fin des années 1990, la progression des prix des logements est plus considérable que l'inflation. La question de l'abordabilité préoccupe de plus en plus. En 2006, le prix de revente moyen corrigé en fonction de l'inflation va se rapprocher du niveau atteint en 1989 – point culminant du dernier cycle parcouru par le marché de l'habitation.

Cela ne signifie pas pour autant que les mensualités des propriétaires seront près des sommets historiques. Même si les hausses annuelles de prix ont été considérables, les taux hypothécaires ont touché ou avoisiné leurs plus bas niveaux des 50 dernières années, ce qui a exercé un effet nettement modérateur sur les charges de remboursement hypothécaire. En 2006, la mensualité moyenne (principal et

Nouveau record de ventes en 2005

Sources : ACI, prévisions de la SCHL

Le marché est devenu plus équilibré



Sources : SCHL, ACI

intérêt) corrigée en fonction de l'inflation équivaudra à moins de 60 % du montant enregistré en 1989. Le revenu minimum nécessaire pour assurer le service de la dette sera donc moins élevé que cette année-là. Pour bon nombre de ménages, être propriétaire de son habitation demeurera une option viable en 2006. C'est en grande partie grâce à la faiblesse des taux hypothécaires si les ventes de logements existants resteront près de leurs niveaux records l'année suivante.

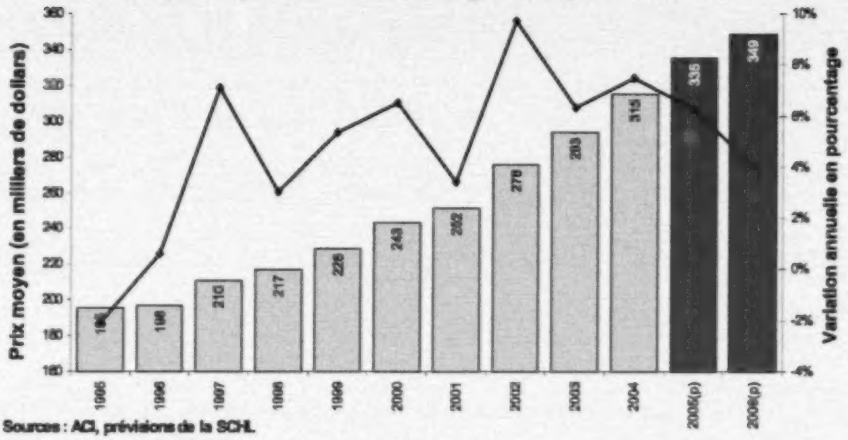
Les préférences changent quant aux types de logements

Le coût des habitations reste abordable, en moyenne, grâce aux très bas taux hypothécaires. Cependant, vu l'alourdissement des prix, les types de logements envisagés par certains acheteurs ne sont plus les mêmes. Selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs réalisée en 2005 par la SCHL, les ménages qui songent à acheter une habitation savent que les prix moyens ont augmenté, et ils prévoient payer plus cher que les personnes ayant participé à l'enquête il y a trois ans. En outre, les résultats montrent qu'un nombre croissant d'acheteurs ont l'intention d'acquérir un logement collectif plutôt qu'une maison individuelle, dont le prix est généralement plus élevé.

La conjoncture actuelle du marché de la revente cadre jusqu'à présent avec les résultats de l'enquête de 2005. Les ventes de logements collectifs ont progressé en regard du nombre d'inscriptions. Dans tous les secteurs couverts par la chambre immobilière de Toronto (Centre, Nord, Ouest et Est), le marché des jumelés et des maisons en rangée reste favorable aux vendeurs. Il en va de même pour le marché des appartements en copropriété existants dans le Centre. À l'inverse, le marché de maisons individuelles est relativement plus équilibré dans tous les secteurs, *sauf* dans le Centre.

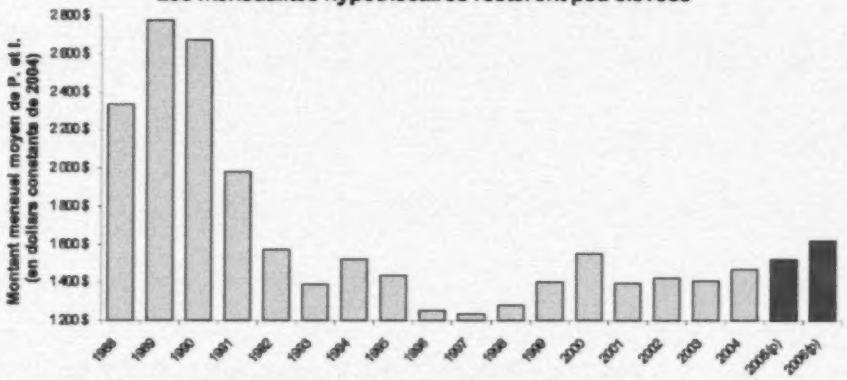
On peut s'attendre à ce que le marché des logements collectifs demeure serré en 2006. Le prix moyen des habitations existantes continuera de monter pendant l'année. Les maisons en rangée et les appartements en copropriété constitueront les choix les plus courants des accédants à la propriété.

Le prix moyen des habitations augmentera plus lentement



Sources : ACI, prévisions de la SCHL

Les mensualités hypothécaires resteront peu élevées



Sources : ACI, Statistique Canada, prévisions de la SCHL. Prix moyen des maisons dans la RMR de Toronto, mise de fonds de 25 %, taux des prêts hypothécaires fermés à taux fixe d'une durée de 3 ans, amortissement sur 25 ans.

Économie locale

Croissance constante de l'emploi

La croissance de l'emploi sera régulière à Toronto, se chiffrant à 1,5 % en 2006. Il s'agit d'un taux annuel plus faible que bon nombre de ceux observés pendant la dernière décennie. Le marché du travail dans la région métropolitaine est demeuré très serré : le taux d'emploi se situe à un niveau presque record, et le taux de chômage suit une tendance descendante. Comme l'économie locale semble se rapprocher du plein emploi, on s'attend à ce que la progression de l'emploi évolue en étroite corrélation avec le ralentissement de la croissance démographique et de l'augmentation de la population active. Depuis 2003, le taux annuel d'accroissement démographique tend à être inférieur à 2 %.

Les gains réalisés au chapitre de l'emploi pendant les trois premiers trimestres de 2005 ont eu lieu dans plusieurs secteurs d'activité : construction; finance, assurances et immobilier; commerce de détail; commerce de gros; services d'enseignement; administrations publiques. La croissance de l'emploi dans ces secteurs devrait rester forte au cours de l'année à venir.

À noter que les trois premiers secteurs énumérés (construction; finance, assurances et immobilier; commerce de détail) sont quelque peu sensibles aux variations de taux d'intérêt. On peut donc s'attendre à ce que la progression de l'emploi dans ces secteurs ralentisse à mesure que les taux à court et à long terme augmenteront en 2006.

L'emploi dans le secteur manufacturier est en baisse par rapport aux neuf

premiers mois de 2004, et ce, en grande partie parce que la vigueur du dollar canadien a nui aux exportations de produits fabriqués. Pour combattre les effets négatifs d'un dollar canadien fort, beaucoup d'entreprises ont effectué ou songent à effectuer des dépenses d'investissement afin d'accroître leur rendement. Les gains de productivité aideront de nombreux exportateurs de biens manufacturés à retrouver leur avantage concurrentiel. Cela contribuera peut-être à faire en sorte que l'emploi dans le secteur de la fabrication cesse de diminuer et se stabilise.

La bonne tenue du marché de l'emploi influera favorablement sur la demande d'habitations. D'une part, les jeunes seront encore nombreux à quitter le foyer familial pour emménager dans leur propre logement, grâce aux emplois à temps complet de qualité auxquels ils ont eu accès. D'autre part, les migrants attirés par les perspectives d'emploi soutenues dans la région de Toronto seront eux aussi à la recherche d'une habitation. À mesure que les baby-boomers dépasseront l'âge d'avoir des enfants, la migration deviendra peu à peu le principal facteur de croissance de la population.

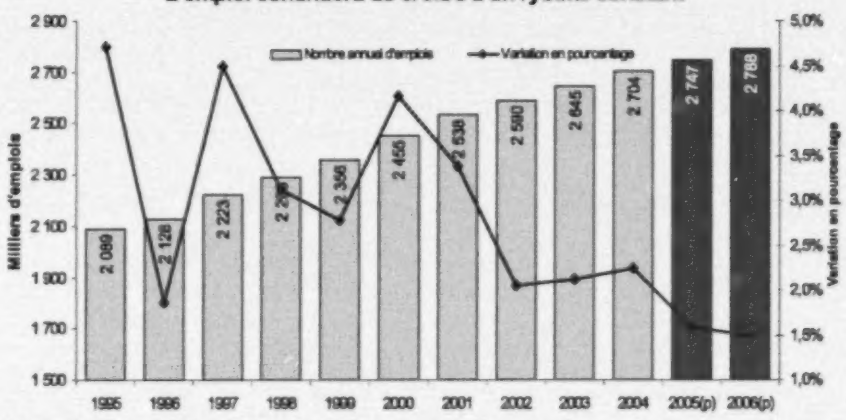
L'immigration sera le moteur de la croissance démographique

L'immigration internationale est le moteur de la migration dans la région de Toronto. Les réseaux ethniques en place et les occasions d'emploi, plus diversifiées que dans bien d'autres régions métropolitaines du Canada, continuent d'attirer des migrants venant d'autres pays. Après avoir chuté en 2003, le nombre d'immigrants optant pour Toronto s'est engagé de nouveau sur une pente ascendante. Les ménages qui quittent la région pour aller s'établir ailleurs en Ontario ou dans d'autres provinces continueront d'atténuer l'effet qu'exerce l'immigration sur la croissance démographique globale. Le solde migratoire devrait se chiffrer entre 65 000 et 70 000 en 2005 ainsi qu'en 2006.

Forte demande de logements pour propriétaire-occupant

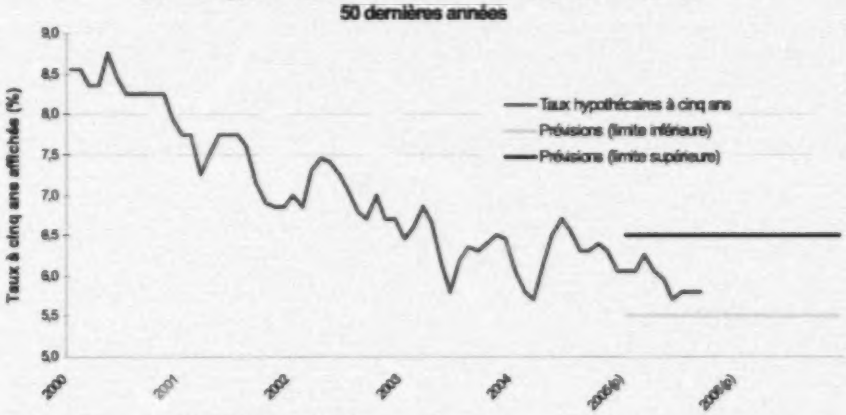
La demande d'habitations découlant de la stabilité de l'emploi et de l'immigration restera concentrée dans le marché des logements pour propriétaire-occupant en 2005. Elle aura comme principal stimulant la faiblesse exceptionnelle et persistante des taux hypothécaires. Ces derniers devraient augmenter légèrement en 2006. Les bas taux hypothécaires seront bénéfiques pour les accédants à la propriété. Si ces ménages sont plus sensibles que les autres aux variations de taux, c'est parce qu'en effectuant une mise de fonds moins importante, leur ratio d'endettement est plus élevé.

L'emploi continuera de croître à un rythme constant



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires resteront près de leurs plus bas niveaux des 50 dernières années



Source : Banque du Canada, prévisions de la SCHL

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

Les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

SOMMAIRE DES PERSPECTIVES
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE TORONTO

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004	2005(P)	Variation	2006(P)	Variation
Logements mis en chantier						
Maisons individuelles	19,626	19,076	16,000	-16.1%	13,500	-15.6%
Jumelés	4,786	3,526	3,300	-6.4%	3,000	-9.1%
Maisons en rangée	5,749	5,873	6,700	14.1%	6,300	-6.0%
Appartements	15,314	13,640	17,000	24.6%	18,500	8.8%
Tous logements confondus	45,475	42,115	43,000	2.1%	41,300	-4.0%
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.[®1]	79,366	84,854	85,000	0.2%	84,000	-1.2%
Nouvelles inscriptions S.I.A.[®1]	132,819	145,023	150,000	3.4%	156,000	4.0%
Rapport ventes-inscriptions	59.8%	58.5%	56.7%	-	53.8%	-
Prix S.I.A.[®1] moyen	293,308 $	315,266 $	335,000 $	6.3%	348,500 $	4.0%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	3.8%	4.3%	4.0%	-	5.0%	-
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaires à 1 an	5.17%	4.59%	4.94%	-	5.52%	-
Taux hypothécaires à 3 ans	6.28%	5.65%	5.66%	-	6.04%	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.02%	6.23%	5.95%	-	6.27%	-
Personnes occupées (en milliers)	2,644	2,704	2,747	1.6%	2,788	1.5%
Migration nette (année de recensement)	63,347	59,673	65,000	8.9%	70,000	7.7%

Sources : SCHL, ACI, Statistique Canada et Banque du Canada

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario?

Le *Rapport sur les maisons de retraite*, édition de 2005, présente en détail pour chaque région les résultats d'une enquête couvrant l'ensemble de l'Ontario. Vous y trouverez, pour chaque secteur du marché, de l'information sur les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite et, dans le cas des chambres privées, les taux d'inoccupation et le nombre d'unités par fourchette de loyers.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur ce rapport, veuillez communiquer avec : Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement
Tél. : (519) 873-2410, courriel : ksumnall@cmhc-schl.ca

Pour commander ce rapport, veuillez communiquer avec :
Norma Trivino 1-800-493-0059, courriel : ntrivino@cmhc-schl.ca

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.